



***ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ
ПРЕЗ 2010 ГОДИНА***

СОФИЯ, 2011

СЪДЪРЖАНИЕ

I. Обща информация. Развитие на дружеството. Състояние и перспективи.....	5
1. Обща информация.....	5
2. Описание на основните рискове, пред които дружеството е изправено	6
3. Инвестиционни цели и стратегия на дружеството	8
4. Портфейл на дружеството.....	8
5. Анализ на финансовите отчети и резултатите от дейността на дружеството.....	29
6. Информация в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги с посочване на техния дял в приходите от продажби на дружеството като цяло и промените настъпили през отчетната финансова година.	34
7. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителния дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, информация за всяко лице поотделно.	34
8. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на дружеството.	37
9. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които дружеството или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.	37
10. Информация за събития и показатели с необичаен за дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността му и реализираните от него приходи и извършени разходи. оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.....	38
11. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейност, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за дружеството.....	38
12. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и чужбина, както и инвестиции в дялови ценни книжа извън неговата група и източниците/начините за финансиране.	38
13. Информация относно сключените от дружеството, от негово дъщерно дружество или дружеството майка, в качеството им на заемополучатели договори за заем.	38
14. Информация относно сключените от дружеството, от негово дъщерно дружество или дружеството майка, в качеството им на заемодатели договори за заем.	40

15. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.	40
16. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.....	39
17. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията и евентуалните заплахи и мерки, които дружеството е предприело или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.....	40
18. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.	41
19. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи на управление на емитента и на неговата икономическа група.....	42
20. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система на вътрешен контрол и система за управление на рискове.	42
21. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.	42
22. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от дружеството и негови дъщерни дружества.	42
23. Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на дружеството към 31.12.2010 г.	44
24. Информация за известните на дружеството договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.....	44
25. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания от дружеството в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.	44
26. Данни за директора за връзки с инвеститорите.....	44
27. Промени в цената на акциите на дружеството.....	45
28. Анализ и разяснение на информацията по приложение №11.	46
29. Информация за важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване.....	48
30. Научноизследователска и развойна дейност, патенти и лицензии.....	48
31. Перспективи за развитие на дружеството	49
II. Информация по чл. 4, ал. 2, т. 5 във връзка с ал. 1, т. 7 от наредба №2/17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа към 31.12.2010 г.	49

1. Относителен дял на активите, отдадени за управление срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи.....	49
2. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираните активи, както и за такива сделки, след датата на изготвяне на годишния финансов отчет.....	50
3. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.....	50
4. Относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.....	51
5. Информация относно изпълнение на програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление	52

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ. РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ

1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ (ФПП) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

Предметът на дейност на дружеството е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е учредено на 15.07.2005 г. и е вписано в търговския регистър с решение №1 от 28.07.2005 г. по Ф.Д. 8851/2005 на Софийски градски съд. Дружеството е учредено за неопределен срок.

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ не е разкривало клонове на територията на страната или в друга държава.

С Решение № 84 на Комисията за финансов надзор (КФН) от 01.02.2006 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е получило лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел. Дружеството е вписано в регистъра на публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа, воден от КФН и е листвано на „Българска фондова борса – София“ АД (БФБ) от 17 февруари 2006 г.

Съгласно чл. 5 ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), в следствие на Решение на Учредителното събрание на Дружеството „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ осъществи първоначално увеличение на капитала с 30% до 650 000 лв¹, което е вписано с Решение № 5/12.04.2006 г. на СГС.

След задължителното първоначално увеличение на капитала през 2006 г. успешно са осъществени още три процедури по увеличение (съответно през месеците юли и септември на 2006 г. и през април 2008 г.), както следва:

- С Решение №7 на СГС/18.07.2006 г. е вписано увеличението на капитала на дружеството от 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лв. на 25 350 000 (двадесет и пет милиона триста и петдесет хиляди) лв.
- С Решение №8 на СГС/28.09.2006 г. е вписано увеличението на капитала на дружеството от 25 350 000 (двадесет и пет милиона триста и петдесет хиляди) лв. на 50 700 000 (петдесет милиона и седемстотин хиляди) лв.
- На 8.04.2008 г. в Търговския регистър при Агенцията по вписванията е вписано увеличението на капитала на дружеството от 50 700 000 (петдесет милиона и седемстотин хиляди) лева на 55 825 370 (петдесет и пет милиона осемстотин двадесет и пет хиляди триста и седемдесет) лева, разделен в същия брой акции. С Решение №466-Е/23.04.2008 г. на КФН е вписана емисията в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл.30, ал.1, т.3 от ЗКФН.

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е включено в секторния индекс BGREIT от неговото създаване през септември 2007 г.

Компанията е носител на редица престижни награди, сред които:

- „Дружество с най-добро корпоративно управление при дружествата със специална инвестиционна цел за 2006 г.“ на Асоциацията на инвеститорите в България;

¹ Съгласно фиксирания курс на БНБ 1 евро = 1.95583 лева.

- „Най-добра IR електронна страница” за 2008 г. на Асоциацията на директорите за връзки с инвеститорите в България.
- Второ място в Годишната класация на вестник „Дневник” - „100-те най-добри компании на борсата в България за 2009 г.” в раздела „Най-добър АДСИЦ в имоти”

Проектите на дружеството са носители на наградите:

- Най-мощният проект на фонда - ваканционно селище „Санта Марина”, Созопол с приз „Ваканционен комплекс на годината” от конкурса „Сграда на годината 2006” и отличие за интернет страницата му „Най-добър сайт в категория Имоти” от международния уеб фестивал Албена 2008;
- „Най-добър морски проект” за ваканционно селище „Санта Марина”, гр. Созопол - от международния конкурс „Най-добър проект 2009”, организиран в рамките на Годината на България в Русия;
- Златен приз “Най-добър проект в България за 2010 година” за проект “Санта Марина”, гр. Созопол на руското издание – Homes Overseas;
- Годишна награда за 2009 година на Българската хотелиерска и ресторантьорска асоциация (БХРА) в категорията най-добър четири звезден ваканционен хотел за проекта на дружеството Спа хотел „Св. Иван Рилски”, гр. Банско;
- Приз „Най-добро ваканционно селище на 2010 г.” за ваканционно селище „Санта Марина”, Созопол на Годишните награди на БХРА.

2. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО ДРУЖЕСТВОТО Е ИЗПРАВЕНО

Инвестирането в недвижими имоти е сред най-консервативните и нискорисковите по своя характер. Въпреки това, има множество рискове относими и към този вид инвестиции, а от там и към инвестирането в акции на дружество със специална инвестиционна цел, каквото е *„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*.

Като дружество, създадено да инвестира в недвижими имоти, *„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ* и неговата дейност носят рисковете характерни за основните активи, в които смята да инвестира средствата си.²

2.1. Рискове при инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове)

Приходите, печалбата и стойността на активите на Дружеството могат да бъдат неблагоприятно засегнати от редица фактори, свързани със спецификата на инвестирането в недвижими имоти: конюнктура на пазара; способността на Дружеството да осигури ефективно управление, поддръжка и застраховка на имотите; финансово състояние на наемателите на притежаваните от дружеството имоти и други. Ако инвестициите на Дружеството не генерират достатъчно приходи за покриване на неговите разходи, включително по обслужване на евентуално взети заеми, ще се наложи Дружеството да увеличи задлъжнялостта си или да продаде част от своите активи. Това би оказало негативно отражение върху финансовия резултат на Дружеството и съответно върху размера на разпределяните дивиденди между неговите акционери, както и на пазарните цени на акциите на Дружеството.

² За повече информация вж. Проспект на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за първично публично предлагане на акции (*т. 4 Рискови фактори, стр.17*). Проспектът е наличен на интернет страницата на БФБ – София АД (www.bse-sofia.bg), както и на страницата на дружеството (www.fpp.bg)

По-долу са посочени по-важните рискови фактори, които биха могли да повлияят неблагоприятно върху дейността на дружеството, съответно върху инвестицията в ценни книжа на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ:

- **Неблагоприятни изменения на пазарните цени:**
 - Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти
 - Намаление на равнището на наемите
 - Увеличаване на цените на строителството
- **Повишение на застрахователните премии**
- **Забава при придобиването на имоти**
- **Неликвидни инвестиции**
- **Зависимост на Дружеството от наемателите на недвижими имоти**
- **Свободни имоти и необходимост от преустройство**
- **Рискове, свързани със строителството/ремонтирането на недвижими имоти**
- **Конкуренция за ограничените обекти на инвестиране**
- **Непокрити от застраховка загуби**
- **Напускане на ключови служители**

2.2.Общи (системни) рискове.

Общите (системни) рискове са тези, които се отнасят до всички икономически субекти в страната и са резултат от външни за Дружеството фактори, върху които емитентът не може да оказва влияние. Основните методи за ограничаване на влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели. Към общите рискове се отнасят:

- **Неблагоприятни промени в законодателството**
- **Финансиране на инвестициите в недвижими имоти**
- **Риск от забавен икономически растеж**
- **Кредитен риск**
- **Валутен риск**
- **Инфлационен риск**
- **Политически риск**
- **Други системни рискове.**

3. ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И СТРАТЕГИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО

3.1. Инвестиционни цели на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ

Основната инвестиционна цел на *„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ* е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и получаване на доход на базата на разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти. Дружеството инвестира в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България, като чрез обслужващо дружество осъществява експлоатация на придобитите имоти посредством: отдаване под наем, лизинг, аренда или продажба.

3.2. Стратегията за постигане на инвестиционните цели:

- осъществяване на високодоходни проекти за изграждане и въвеждане в експлоатация на нови сгради;
- реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми и други текущи плащания;
- нарастване стойността на инвестициите в недвижимите имоти, притежавани от Дружеството.

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ инвестира в закупуването на недвижими имоти (парцели и сгради), както и в строителство и въвеждане в експлоатация на нови сгради на територията на Република България. С цел намаляване на несистематичния риск за акционерите, стратегията на дружеството е изграждане на динамичен и добре диверсифициран портфейл от активи, формиран от различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България. *„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ* инвестира временно свободните си средства в определени разрешени от закона ликвидни ценни книжа.

Приоритетните целеви пазарни сегменти, към които *„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ* се ориентира в средносрочен план са ваканционни апартаменти и хотели в курортни комплекси, уелнес и СПА центрове, жилищни сгради и търговски площи, както на територията на страната, така и в рамките на София.

Приоритетните целеви пазарни сегменти, към които *„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ* се ориентира в средносрочен план са ваканционни апартаменти и хотели в курортни комплекси, уелнес и СПА центрове, жилищни сгради и търговски площи на територията на цялата страна.

За последващо диверсифициране на портфейла си дружеството предвижда и инвестиции в друг тип недвижима собственост, земеделски земи, както самостоятелно, така и съвместно с други партньори.

Придобиването на нови недвижими имоти може да става посредством финансиране, чрез издаване на ценни книжа от дружеството и банкови кредити при спазване на ограниченията в закона и Устава.

4. ПОРТФЕЙЛ НА ДРУЖЕСТВОТО.

Към 31.12.2010 г. инвестиционният портфейл на *„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ* включва проекти в различни класове имоти. Очакваната РЗП на всички проекти на ФПП АДСИЦ е приблизително 380 хил.кв.м. В следствие на рязко променените пазарни условия в последните две години, дружеството възприе консервативен подход при развитието на проектите в значителна част от пазарните сегменти. При активизиране на потребителското търсене в тези сегменти *„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ* има готовност да стартира изграждането им в много кратки срокове.

Инвестициите и проектите на дружеството към 31.12.2010 г. са представени в следната таблица.

Инвестиции и проекти на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ към 31.12.2010 г.

Проект	Вид	Инвестиционен период	РЗП	Инвестиции	
			(кв.м.)	(в лева, без ДДС)	
				Общо	към 31.12.2010
Санта Марина	Ваканционни апартаменти и търговски площи	2005-2014	121 119	168 612 000	112 446 000
Св. Иван Рилски	Ваканционни апартаменти и хотел	2006-2008	20 602	23 049 000	23 021 000
Марина Хил	Жилищна сграда и хотел	2006-2011	9 038	9 679 000	9 443 000
Малинова долина	Жилищни комплекси от затворен тип	2008-t.b.c.*	32 265	41 170 000	11 397 000
София	Жилищен комплекс от затворен тип	2008- t.b.c.	50 000	50 850 000	6 562 000
Рила Лейк Ризорт	Ваканционни апартаменти и апартаментен хотел	2008-2014	6 000	10 133 000	3 171 000
Сапарева баня	Уелнес и СПА	2009- t.b.c.	100 000	87 000 000	5 950 000
Созопол	Ваканционни апартаменти	2008-t.b.c.	10 000	11 984 000	1 716 000
Сандански	Жилищен комплекс от затворен тип	2008- t.b.c.	18 000	20 189 000	1 412 000
Тракия	Търговски парк	2008-2012	14 000	18 200 000	7 788 000
Общо инвестиции:			381 024	440 866 000	182 906 000

*t.b.c. – ще бъде потвърдено

Структура на инвестициите на Дружеството към 31.12.2010 г.





4.1. Описание на по-важните инвестиции на Дружеството към 31.12.2010 г.

4.1.1. Ваканционно селище „Санта Марина“.

Ваканционно селище „Санта Марина“ е разположено в района на Бургаския залив на 32 км. южно от град Бургас. То има североизточна ориентация, а южните и западните части са разположени в гористата местност „Света Марина“. Акцент в концепцията ѝ са услугите и комфортът. Прочутият „Царски плаж“ се намира точно под селището, а боровите гори, заобикалящи „Санта Марина“, я превръщат в още по-уютно и приятно за живеене място.

Комплексът е многократно награждаван, като най-значими са :

- **2010** - Приз „Най-добро ваканционно селище на 2010 г.“ за ваканционно селище „Санта Марина“, Созопол на Годишните награди на БХРА;
- **2010** - Златен приз “Най-добър проект в България за 2010 година” за проект “Санта Марина”, гр. Созопол на руското издание – Homes Overseas
- **2009** - „Най-добър морски проект” за в.с. „Санта Марина” , гр. Созопол - от международния конкурс „Най-добър проект 2009”, организиран в рамките на Годишната на България в Русия;
- **2008** - Отличието за интернет страницата му „Най-добър сайт в категория Имоти” от международния уеб фестивал Албена 2008;
- **2006** - „Ваканционен комплекс на годината” от конкурса „Сграда на годината 2006” .



„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ инвестира във ваканционно селище „Санта Марина” в следните основни направления:

- закупуване на право на строеж и строителство;
- закупуване на обекти изградени до етап „груб строеж” и строителство;
- закупуване на обекти в завършен вид;
- закупуване на земя и строителство на апартаменти.

В таблиците по-долу е представена подробна информация за отделните етапи на ваканционно селище „Санта Марина, както и за извършените от Дружеството инвестиции и бъдещите такива по години.

	Етап 1	Етап 2	Етап 3	Етап 4
Инвестиционен период	2005-2007	2006-2008	2007-2013	2008-2014
Обща РЗП кв.м.	20,992	15,026	69,336	15,500
Луксозни апартаменти за продажба – РЗП кв.м.	18,329	13,940	64,000	15,500
Луксозни апартаменти за продажба (% от общата РЗП)	87,3%	92,80%	92,30%	100%
Търговски площи - РЗП кв.м.	2,663	1,086	5,336	0
Търговски площи (% от общата РЗП)	12,7%	7,20%	7,70%	0%

• **Етап 1 на Ваканционно селище „Санта Марина” – апартаменти за продажба**

	2005	2006	2007	2008
Инвестиция в СМР, %	2%	95%	1%	2%
Завършени през годината кв.м. РЗП	400	10,000	7,929	-
Цена на кв.м. СМР (в лв. без ДДС)	1,115	1,115	1,115	
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС) - апартаменти	0	19,100,000	929,400	357,000



РЗП– апартаменти	18,329
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	20,386,000
Придобити парцели	0
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	0
Обща стойност на инвестицията (лв. без ДДС)	20,386,000

**Структура на продажбите към 31.12.2010 г.,
"Санта Марина", Етап 1**



• **Етап 1 на ваканционно селище „Санта Марина” – Търговски площи**

- ✓ 2 Ресторанта
- ✓ Лоби бар
- ✓ Пул бар
- ✓ Супермаркет
- ✓ Офис площи
- ✓ Басейни и солариум
- ✓ Магазини

Търговски площи	2006	2007	2008
Инвестиция в СМР %	100%	-	-
Завършени през годината кв.м. РЗП	2,663	-	
Цена на кв.м. СМР (в лв. без ДДС)	1,560	-	
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	4,154,000	-	402,000
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	421,000	131,000	186,000



РЗП – Търговски площи	2,633
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	4,556,000
Придобити парцели	0
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	0
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	738,000
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	5,294,000

РЗП – Магазини и складове	264,00
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	320,000
Придобити парцели	0
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	0
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	0
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	320,000

- Етап 2 на ваканционно селище „Санта Марина” – Апартаменти за продажба

	2006	2007	2008
Инвестиция в СМР %	59%	41%	0%
Завършени през годината кв.м. РЗП	0	10,942	3,000
Цена на кв.м.СМР (в лв. без ДДС)	1,270	1,270	1,270
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	10,492,000	7,025,000	182,000



РЗП - апартаменти	13,942
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	17,699,000
Придобити парцели	0
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	0
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	17,699,000

Структура на продажбите към 31.12.2010 г.,
"Санта Марина", Етап 2



- **Етап 2 на ваканционно селище „Санта Марина” – Търговски площи**

- ✓ Пицария
- ✓ Фитнес и Спа център
- ✓ Офис площи
- ✓ Басейни

Търговски площи	2006	2007	2008
Инвестиция в СМР %	45%	20%	35%
Завършени през годината кв.м. РЗП	0	0	1,086
Цена на кв.м.СМР (в лв. без ДДС)	2,415	2,415	2,415
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	1,200,000	514,000	909,190
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	0	0	228,000



РЗП – търговски площи	1,086
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	1,754,000
Разходи за придобиване	51,000
Довършителни работи	818,000
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	228,000
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	2,851,000

- **Етап 3 на ваканционно селище „Санта Марина” – Апартаменти за продажба**

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Инвестиция в СМР %	0%	0%	11%	10%	14%	12%	13%
Завършени през годината кв.м. РЗП	0	18,460	10,500	7,230	9,210	9,600	9,000
Инвестиция в СМР (в хил. лв. без ДДС)	6,440	23, 591	8,720	7,900	10,400	9,400	9,540



РЗП– апартаменти	64,000
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	76 000 000
Парцели – кв.м.	61 765
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	12 592 000
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	88 592 000

Структура на продажбите към 31.12.2010 г.
"Санта Марина", Етап 3



- Етап 3 на ваканционно селище „Санта Марина” – Търговски и развлекателни площи

- ✓ Конферентен център
- ✓ Медицински център
- ✓ Интернет клуб-кафе
- ✓ Кафе-сладкарница
- ✓ Спортен клуб
- ✓ Три басейна и солариум
- ✓ Многофункционален детски център
- ✓ Два ресторанта
- ✓ Супермаркет
- ✓ Открити и закрити барове
- ✓ Спа център

	2008	2009	2010	2011
Инвестиция в СМР %	0%	0%	0%	0%
Завършени през годината кв.м. РЗП		1,376	280	632
Инвестиция в СМР (в хил. лв. без ДДС)	1,948	256	379	1,200
Оборудване (в хил. лв. без ДДС)				300



РЗП – търговски площи	5,228
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	9,584,000
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	1,415,000
Оборудване	1,100,000
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	12,099,000

РЗП – търговски площи (Готови)	1,656
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	2,169,000
Басейн	396,000
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	19,000
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	2,584,000

Търговски площи, предстоящи за изграждане

РЗП-Търговски площи (предстоящи за изграждане)	3,632
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	7,000,000
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	800,000
Оборудване (в лв. без ДДС)	1,100,000
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	8,900,000

• Етап 4 на ваканционно селище „Санта Марина” – апартаменти за продажба

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Инвестиция в парцели	2,498, 000	156, 000		528, 000		
Завършени през годината кв.м. РЗП					1,500	14, 000
Цена на кв.м.СМР (в лв. без ДДС)		1,174	1,174	1,174	1,174	1, 174
Инвестиция в СМР (лв. без ДДС)				100, 000	1, 200, 000	8, 000,000



РЗП– апартаменти	15,500
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	18,190,000
Парцели – кв.м.	16,203
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	3,182,000
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	21,372,000

4.1.2. Ваканционен комплекс „Св. Иван Рилски”, гр. Банско

„Св. Иван Рилски Хотел, СПА и Апартаменти” е целогодишен комплекс, разположен в местността „Свети Иван”, в близост до ски пистите и очарователния център на град Банско.

От него се откриват прекрасните гледки към планините Пирин, Рила и Родопите.

Жилищните сгради имат разрешение за ползване от 20 февруари 2007г, а хотелът - от месец февруари 2008 г.

В края на 2009 година, хотелът е отличен с годишна награда Българската хотелиерска и ресторантьорска асоциация (БХРА) в категорията най-добър четири звезден ваканционен хотел.

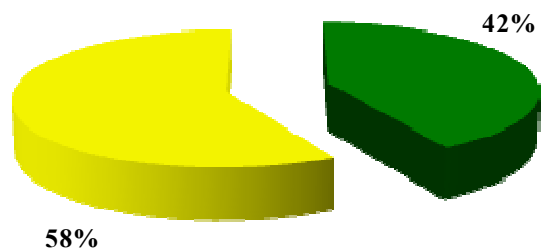


- **Ваканционен комплекс „Св. Иван Рилски” – Апартаменти за продажба**

Апартаменти	2006	2007	2008
Инвестиция в СМР %	91%	6%	3%
Завършени през годината кв.м. РЗП	7,395	-	-
Цена на кв.м.СМР (в лв. без ДДС)	918	918	918
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	6,193,000	388,000	208,000

РЗП – апартаменти	7,395
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	6,789,000
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	0
Стойност на обзавеждане	1,092,000
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	7,881,000

Структура на продажбите към 31.12.2010 г.,
"Св. Иван Рилски"



■ Продадени по договор ■ Остават за продажба

• Ваканционен комплекс „Св. Иван Рилски” – Хотел

- ✓ Два ресторанта
- ✓ Две конферентни зали
- ✓ Закрит плувен басейн
- ✓ Фитнес и Спа
- ✓ Лоби бар
- ✓ Ски гардероб
- ✓ Механа



Хотел	2006	2007	2008
Инвестиция в СМР %	89%	1%	10%
Завършени през годината кв.м. РЗП	-		13,237
Цена на кв.м (в лв. без ДДС)	957	957	957
Стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	13,548,000	170,400	1,450,000

РЗП – Хотел	13,237
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	12,664,000
Придобити парцели	0
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	0
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	2,504,000
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	15,168,000

4.1.3. Марина Хил – Черноморец

„Марина Хил” е напълно завършен целогодишен комплекс, разположен в сърцето на град Черноморец.

Комплексът се състои от две сгради – почивна и жилищна с общо дворно пространство на площ от 3 845кв.м

Проектът е напълно завършен и отдаден за ползване, като в процес е изграждането на външен басейн и спортно-развлекателна зона.

Комплексът разполага също така с подземни гаражи, кафе бар и ресторант.

„Марина Хил” се управлява от „ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт” ЕООД, което е основен фактор за високото качество на поддръжка.

Общата площ на почивната база е 2 875 кв. метра, а разгънатата застроена площ - 3 150 кв.метра.

Почивната база разполага с:

- ✓ 39 стаи и 8 апартамента
- ✓ Бар
- ✓ Ресторант



Почивна база	2006	2007	2008
Инвестиция в СМР %	44%	46%	10%
Завършени през годината кв.м. РЗП	0	Функционираща	
Цена на кв.м.СМР (в лв. без ДДС)	522	522	
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	1,356,000	1,433,000	328,000
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	-	83,000	49,000

РЗП – Почивна база	3 150
Обща стойност на закупена сграда, вкл.стойността на извършения ремонт (в лв. без ДДС)	2,622,000
Придобит парцел 2 875 кв. м. (в лв. без ДДС)	495,000
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	132,000
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	3,249,000

4.1.4. Марина Хил - жилищна сграда в Черноморец.

Жилищната сграда включва:

- ✓ 67 Апартамента
- ✓ Подземен паркинг
- ✓ Външен басейн и развлекателна зона



Жилищна сграда	2007	2008	2009	2010	2011
Инвестиция в СМР %	19%	38%	39%	0%	4%
Завършени през годината кв.м. РЗП			5,888		
Инвестиция в парцел (в лв. без ДДС)	212,000				

Цена на кв.м.СМР (в лв. без ДДС)	1,004	1,004	1,004	1,004	
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	1,142,000	2,312,450	2,369,000		236,800
Обзавеждане (в лв. без ДДС)			158,000		
Общо	1,354,000	2,312,450	2,527,000		236,800

РЗП – Жилищна сграда	5,888
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	6,060,250
Придобит парцел 1,300 кв. м. (в лв.)	212,000
Обзавеждане (в лв. без ДДС)	158,000
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	6,430,250

4.1.5. Комплекс „Рила Лейк Ризорт”, Паничище

През 2007 г. „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ започна реализацията на нов проект за изграждане на комплекс от хотел и апартаменти в курорта Паничище. След спечелването на конкурс за продажба на недвижим имот частна общинска собственост на Община Сапарева Баня, компанията придоби поземлен имот с площ 25 611 кв. м. и цена 2 561 100 лв.

Във връзка с реализацията на проекта Дружеството е разработило специален „План за възстановяване и опазване на околната среда” и „План за инвестиция с инфраструктурно значение за община Сапарева баня”.

Инвестиционен период		2008-2014
Обща РЗП кв.м.		6,000
РЗП –кв.м.,вкл.:	Ваканционни апартаменти за продажба	5,000
	% от общата РЗП	83%
	Апартаментен хотел	1,000
	% от общата РЗП	17%

• Рила Лейк Ризорт Жилищна част – Вила 1

Жилищната част на комплекс „Рила Лейк Ризорт” се състои от Вили тип “apartment houses”.

Архитектурната концепция на тази част от селището предлага съвременни инженерни решения в съчетание с типичната планинска архитектура на България.

Всички апартаменти имат прекрасна гледка към планината и близкото езеро.

Вила 1 е на 5 етажа и разполага с 15 различни по площ и функционалност апартаменти.

При реализирането на сградата се обръща голямо внимание на екологичните материали, запазващи естествената среда и природата.

Вила 1 разполага с :

- ✓ Лоби бар и камина
- ✓ Туристическа дневна
- ✓ Ски гардероб
- ✓ Голяма тераса с гледка
- ✓ Апартамент с достъп за хора в неравностойно положение



Етап 1 Жилищна част	2010	2011
Инвестиция в СМР %	8%	10%
Завършени през годината кв.м. РЗП	-	1,000
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	536,000	654,000

• *Рила Лейк Ризорт - хотелска част*



Ще разполага с:

- ✓ *Ресторант*

- ✓ Конферентна зала
- ✓ Закрит плувен басейн
- ✓ Фитнес и Спа
- ✓ Ски гардероб
- ✓ Таверна
- ✓ Лоби бар

РЗП	6,000
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	6,757,000
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	2,666,000
Оборудване (в лв. без ДДС)	645,000
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	10,068,000

Етап 2 Апартаментен хотел	2011	2012	2013	2014
Инвестиция в СМР %	0%	0%	13%	70%
Завършени през годината кв.м. РЗП				5,000
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)			900,000	5,377,000

4.1.6. Медицински СПА център с жилищна част – Сапарева баня

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ проектира създаването в Сапарева баня на медицински СПА и уелнес център, заедно с вилно селище и подходящата инфраструктура на площ от около 85 000 кв.м.

Основни показатели на проект за медицински СПА и уелнес комплекс:

- ✓ Максимална площ на застрояване - 25 500 кв. м
- ✓ Потенциална РЗП - 100 000 кв. м
- ✓ Средна височина на застрояване - 12м.
- ✓ Средна етажност - 4
- ✓ Проектна стойност - 87 000 000 лв. (без ДДС)

4.1.7. Мултифункционален комплекс в София

В момента се работи по концепцията на комплекса. Предвижда се той да бъде изграден на два етапа. Комплексът ще се състои от жилищни и бизнес сгради, с адекватен брой паркоместа и

инфраструктура, осигуряваща директен достъп до ул. „Проф. д-р Иван Странски” в Студентски град София. Допълнителна информация ще бъде обявена в процеса на проектиране на сградите.

Малинова долина Етап 1	
Площ на парцела – кв.м.	4,100
Очаквана РЗП – кв.м.	17,500
Очаквана стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	22,200,000



Малинова долина Етап 2	
Площ на парцела – кв.м.	4,500
Очаквана РЗП – кв.м.	14,765
Очаквана стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	18,970,000

4.1.8. Търговски комплекс „Тракия”- Пловдив

Проектът предвижда изграждането на търговски парк в жилищния комплекс „Тракия” в гр.Пловдив. Идеята е този комплекс да бъде знаков за района и предвид добрата му видимост и достъпност от всички страни да го превърне в притегателно място за жителите на най-големия жилищен квартал в гр.Пловдив.

Основни параметри на парцела	
Площ на парцела – кв.м.	22, 067
Плътност на застрояване (%)	50

Максимална застроена площ по терена – кв.м.	11, 033
Озеленена площ по терена (%)	30
Площ на супермаркета и прилежаща инфраструктура в кв.м	7, 812
Супермаркет РЗП – кв.м	1,890
Площ на хипермаркета и прилежаща инфраструктура в кв.м	14, 255
Хипермаркет РЗП – кв.м	6, 000



Предпоставките за успех, освен добрата транспортна достъпност и видимостта на имота, са концентрацията на други търговски обекти в непосредствена близост и изградената инфраструктура. Паркът ще се състои от два големи търговски обекта - супермаркет за хранителни стоки и нехранителен магазин. Първата фаза на проекта стартира с продажбата на отстъпено право на строеж за изграждането на супермаркет с площ от 1890 кв.м на немската верига „Лидл”. През ноември 2010 сградата получи разрешение за ползване и първия супермаркет на „Лидл” в Пловдив отвори врати за клиенти на 25 ноември.

Във втората фаза на търговския парк „Тракия” се водят преговори да бъде изграден магазин за спортни стоки и облекло, с обща площ от 6 000 кв.м. Очакваната стойност на втората фаза е 10,6 млн. лв. (без ДДС)

4.2. Описание на основните нови инвестиции на „ФеърПлей Пропъртис” АД СИЦ, за които Съветът на директорите е поел твърди ангажименти.

Плановите на Дружеството на този етап са свързани с продължаване на инвестиционния процес в:

- Етап 3 на ваканционно селище „Санта Марина”;
- Луксозен хотелски комплекс в курорта Паничище
- Търговски парк „Тракия”

Във фокуса на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ ще бъдат и всички проекти, съответстващи на инвестиционната програма на дружеството и на интересите на акционерите.

5. АНАЛИЗ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО.

5.1. Обобщени финансови отчети.

Представените по-долу избрани финансови данни за Дружеството се основават на изготвените съгласно Международните счетоводни стандарти, одитирани финансови отчети към 31.12.2010 г. и към 31.12.2009 г.

Отчет за финансовото състояние

В ХИЛ. ЛВ.

АКТИВИ	2010	2009	ПАСИВИ	2010	2009
Нетекущи Активи	58 069	62 763	Собствен Капитал	70 651	74 515
Текущи Активи	65 283	70 379	Нетекущи пасиви	10 454	25 765
			Текущи пасиви	42 247	32 862
ОБЩО АКТИВИ	123 352	133 142	ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	123 352	133 142

Съгласно одитирания финансов отчет на дружеството за 2010 г. стойността на активите възлиза на 123 352 хил.лв., а пазарната им стойност – 129 768 хил.лв.

В таблиците по-долу са представени пазарните оценки на активите на дружеството, изготвени от лицензиран оценител „Явлена Импакт” ООД към 31.12.2010 г. Данните са в лв.

**Пазарна стойност на инвестиционните имоти
на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ към 31.12.2010 г. в лв.**

Завършени инвестиционни имоти	РЗП/кв.м	Цена на придобиване	Преценка	Бал. стойност	Пазарна стойност 2010
Хотел Банско	13 237	12 737 431	5 443 249	18 180 680	18 180 680
сграда с.Черноморец	3 150	2 611 088	312 712	2 923 800	2 923 800
Земя с.Черноморец		718 388	- 313 388	405 000	405 000
Жилищна сграда Черноморец	5 888	5 800 821	944 979	6 745 800	6 745 800
Търговски комплекс етап 1	2 663	4 556 476	186 524	4 743 000	4 743 000
Търговски комплекс етап 2	1 086	2 623 194	- 743 594	1 879 600	1 879 600
Търговски комплекс етап 3		397 125	- 103 925	293 200	293 200
Търговски площи Санта Марина етап 1	264	318 800	6 866	325 667	325 667
Търговски площи Санта Марина етап 3	1 655	2 260 065	182 602	2 442 667	2 442 667
Общо:	27 943	32 023 389	5 916 024	37 939 413	37 939 413

Инвестиционни имоти в процес на изграждане	РЗП/кв.м	Цена на придобиване	Преценка	Бал. стойност	Пазарна стойност 2010
Земя гр. Созопол	3 322	756 566	127 869	884 435	884 435
Земя с.Паничище	12 806	1 333 309	700 241	2 033 550	2 033 550
Общо	16 128	2 089 875	828 111	2 917 985	2 917 985

Инвестиционни имоти държани с цел препродажба	РЗП/кв.м	Цена на придобиване	Преценка	Бал. стойност	Пазарна стойност 2010
Земя гр.Пловдив	14 020	7 787 517		7 787 517	5 310 924
Земя гр.София Малинова долина	4 104	5 347 841		5 347 841	4 290 100
Общо:	18 124	13 135 358	-	13 135 358	9 601 024

Общо инвестиционни имоти:	62 194	47 248 622	6 744 135	53 992 757	50 458 422
----------------------------------	---------------	-------------------	------------------	-------------------	-------------------

**Пазарна стойност на продукцията и незавършеното производство
на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ към 31.12.2010 г. в лв.**

Продукция	РЗП/кв.м	Цена на придобиване	Преценка	Бал. стойност	Пазарна стойност 2010
Апартаменти "Св. Иван Рилски", Банско	4 618	4 446 867		4 446 867	4 987 492
Апартаменти "Санта Марина" етап 1 и 2	1 534	1 740 762		1 740 762	2 970 226
Апартаменти "Санта Марина", етап 3	13 256	18 059 216		18 059 216	28 996 573
Трафопост 5		142 875		142 875	142 875
Трафопост 4		169 823		169 823	169 823
Трафопост Черноморец		73 172		73 172	73 172
	19 407	24 632 716	-	24 632 716	37 340 162

Незавършено производство	земя /кв.м	Натрупани разходи	Земи в себестойност	Бал. Стойност	Пазарна стойност 2010
Проект "Санта Марина", етап 3	12 875	3 954 366	5 032 682	8 987 048	9 951 350
Проект "Санта Марина", етап 4	10 603	38 150	1 916 574	1 954 724	2 050 100
Проект с.Паничище	12 806	505 109	1 293 000	1 798 109	2 033 550
Проект м.Мисаря	11 242	9 917	1 734 742	1 744 658	2 325 400
Проект гр.София, Малинова долина	4 563	54 912	5 946 817	6 001 729	3 584 800
Проект гр.София	53 199		6 562 285	6 562 285	5 240 630
Проект гр.Сандански	17 083	248 182	1 198 252	1 446 434	511 190
Проект гр.Сапарева баня	86 885	20 786	5 965 805	5 986 591	6 027 960
Проект гр.Пловдив		9 500		9 500	9 500
	209 256	4 840 922	29 650 156	34 491 078	31 734 479

Други активи в лв.	10 234 959
Балансова стойност в лв.	123 351 510
Пазарна стойност в лв.	129 768 022

Отчет за всеобхватния доход

в хил. лв.	2010	2009
Приходи от дейността	27 107	29 919
<i>Нетни приходи от продажби</i>	27 106	29 284
<i>Приходи от финансираня</i>	0	0
Финансови приходи	1	635
Разходи за дейността	29 994	28 286
<i>Разходи по икономически елементи</i>	23 887	25 216
Финансови разходи	6 107	3 070
Нетна печалба за периода	0	1 633

Финансови коефициенти

в лева;		2010	2009
Брой обикновени акции		55 825 370	55 825 370
Стойност на активите		123 352 000	133 142 000
Средно-претеглен брой акции		55 825 370	55 825 370
Нетна печалба (загуба) към 31.12.		-2 887 000	1 633 000
Цена на акция към 31.12.		0,300	0,49
Нетна стойност на активите (Net Assets Value)	NAV	70 651 000	74 515 000
Нетна стойност на активите на една акция (Net Asset Value per share)	NAV per share	1,27	1,33
Нетна стойност на активите на една акция (Net Asset Value per share) по пазарни цени	NMAV per share	2,32	1,61
Цена/Счетоводна стойност (Price to Book Value)	P/B	0,24	0,35
Рентабилност на продажбите (Net Profit Margin)	Net Profit Margin	-	5,58 %
Възвращаемост на активите (Return on Assets)	ROA	-	1,23 %
Възвращаемост на собствения капитал (Return on Equity)	ROE	-	2,19 %
Печалба на акция (Earnings per Share)	EPS	-	0,03
Цена / Печалба на акция – (Price/Earnings per Share)	P/E	-	15,96

Коефициенти на ликвидност на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за 2010 г. и 2009 г.

ЛИКВИДНОСТ	31.12.2010	31.12.2009
Обща ликвидност	1.55	2.14
Бърза ликвидност	0.05	0.09
Незабавна ликвидност	0.008	0.04
Абсолютна ликвидност	0.008	0.04

5.2. Анализ на резултатите от дейността.

Резултатите от дейността на дружеството са представени в следната таблица:

в хил. лева	31.12.2010	31.12.2009
Общо приходи от дейността	27 107	29 919
Общо разходи за дейността	29 994	28 286
Финансов резултат за периода	(2 887)	1 633

Съгласно одитирания финансов отчет към 31.12.2010 г. приходите от дейността възлизат на 27,107 млн. лв. и отбелязват спад от 10% спрямо размера им от 29,9 млн.лв. към края на миналата година.

Приходите от дейността през 2010 година са съставени основно от приходи от продажба на продукция (89%). Това са приходите реализирани от продажбата на апартаменти и право на строеж. Останалата част от приходите от дейността са приходи от продажба на обзавеждане към продадените апартаменти, приходи от наем и експлоатация на инвестиционни имоти и други.

Реализираните нетни приходи от продажби на продукция са 24,161 млн.лв. От тях 95 % или 23,044 млн. лв. се формират от приключване на договори за продажбата на 131 апартамента в комплексите „Санта Марина”, гр.Созопол и „Св. Иван Рилски”, гр.Банско. Останалите 5% или 1,117 млн.лв. се формират от продажбата на право на строеж на две вили във ваканционно селище „Санта Марина” и една къща в Паничище.

Нетните приходи от продажби на стоки (305 хил. лв.) включват признатите приходи от продажба на обзавеждане към продадените апартаменти. В статията „Други приходи от продажби” са отразени приходите от наем и експлоатация на инвестиционни имоти (2,537 млн. лв) и други приходи (103 хил лв).

Към края на декември 2010 г. разходите за дейността на фонда нарастват с 6% на годишна база и възлизат на 30 млн.лв. В общата стойност на разходите по икономически елементи основен дял (64%) заемат балансовата стойност на продадените активи (15,4 млн. лв.)³ и разходите за външни услуги – 29% (7 млн.лв.).

Разходите за лихви към края на 2010 са 2,96 млн.лв. и бележат спад от 1% спрямо нивото си в края на 2009 г.

Разходите за управление, включващи разходи за счетоводно обслужване, възнаграждение на обслужващото дружество, услуги от банка депозитар, услуги на оценители, възнаграждения на членовете на Съвета на директорите и осигуровки по възнагражденията на членовете на СД са в размер на 1 920 хил.лева, което е 1,56 % от общата сума на актива⁴.

Финансовият резултат на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ към 31.12.2010 г. е загуба в размер на 2,887 млн.лв. Реализираната загуба е в резултат на преоценките на инвестиционните имоти.

Финансовият резултат за разпределение към 31.12.2010 г. е 114 хил.лв. и намалява с над 80% спрямо 31.12.2009 г., когато печалбата за разпределение е 1 004 хил.лв. Намалението на финансовия резултат на дружеството през 2010 г. се дължи на по-ниската продажна цена на отчетените апартаменти спрямо 2009 г.

Показатели	2010	2009	Изменение	%
Брой отчетени апартаменти	131	111	20	18%
Кв.м. отчетени апартаменти	10 413	8 865	1 548	17%

³ Това е стойността на продадените апартаменти, които са прехвърлени към новите им собственици

⁴ Съгласно Чл. 60. (1) от Устава на дружеството размерът на всички разходи за управление и обслужване на Дружеството, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на дружеството, на обслужващи дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар, за съответната година не могат да надхвърлят 6,5 (шест цяло и пет десети) на сто от стойността на активите по баланса на Дружеството за съответната година.

Продажна цена в лв./кв.м. без ДДС	2 213	2 519	(306)	(12%)
Приходи от продажби в лв. без ДДС	23 043 677	22 330 828	712 849	3%
Отчетна ст-ст на прод. апартаменти	14 034 864	11 957 495	2 077 369	17%
Резултат от продажбите	9 008 814	10 373 333	(1 364 519)	(13%)

Към края на м.декември 2010 г. дружеството има 135 неприключили договори за продажба, които се очаква да реализират допълнителни приходи от 23,8 млн.лв. през следващите три години. (Вж. т.29 Информация за важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване).

6. ИНФОРМАЦИЯ В СТОЙНОСТНО И КОЛИЧЕСТВЕНО ИЗРАЖЕНИЕ ОТНОСНО ОСНОВНИТЕ КАТЕГОРИИ СТОКИ, ПРОДУКТИ И/ИЛИ ПРЕДОСТАВЕНИ УСЛУГИ С ПОСОЧВАНЕ НА ТЕХНИЯ ДЯЛ В ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИ НА ДРУЖЕСТВОТО КАТО ЦЯЛО И ПРОМЕНИТЕ НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.

Основният продукт, който предлага Дружеството от своето учредяване до настоящия момент е недвижими имоти закупени или изградени с цел продажба или отдаване под наем. Дружеството притежава динамичен и добре диверсифициран портфейл от активи, формиран от различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България.

Подробна информация във връзка с относителния дял на приходите от продажбата на апартаменти и отдадените за управление (под наем) недвижими имоти спрямо общия обем на приходите от дейността се съдържа съответно в **т.7.1. Информация за общите приходи по категория дейност** и **т.8.2. Информация за общите приходи по географски принцип.**

7. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРИХОДИТЕ, РАЗПРЕДЕЛЕНИ ПО ОТДЕЛНИТЕ КАТЕГОРИИ ДЕЙНОСТИ, ВЪТРЕШНИ И ВЪНШНИ ПАЗАРИ, КАКТО И ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗТОЧНИЦИТЕ ЗА СНАБДЯВАНЕ С МАТЕРИАЛИ, НЕОБХОДИМИ ЗА ПРОИЗВОДСТВОТО НА СТОКИ ИЛИ ПРЕДОСТАВЯНЕТО НА УСЛУГИ С ОТРАЗЯВАНЕ СТЕПЕНТА НА ЗАВИСИМОСТ ПО ОТНОШЕНИЕ НА ВСЕКИ ОТДЕЛЕН ПРОДАВАЧ ИЛИ КУПУВАЧ/ПОТРЕБИТЕЛ, КАТО В СЛУЧАЙ, ЧЕ ОТНОСИТЕЛНИЯ ДЯЛ НА НЯКОЙ ОТ ТЯХ НАДХВЪРЛЯ 10 НА СТО ОТ РАЗХОДИТЕ ИЛИ ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИ, ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКО ЛИЦЕ ПООТДЕЛНО.

7.1. Информация за общите приходи по категория дейност.

Приходите от дейността през 2010 г. и 2009 г. както бе посочено (вж.т. 5.2. Анализ на резултатите от дейността) са съставени основно от приходи от продажба на продукцията. Това са приходите реализирани от продажбата на апартаменти и право на строеж. Останалата част от приходите от дейността включва приходите от продажба на стоки, приходи от наем и експлоатация на инвестиционни имоти и други.

В отчета за всеобхватния доход към 31.12.2010 г. приходите са класифицирани по следния начин:

- “Нетни приходи от продажби на продукцията” - 24 161 хил. лв. - признатите приходи от продажба на апартаменти и право на строеж на апартаменти.
- “Нетни приходи от продажби на стоки” - 305 хил. лв. - признатите приходи от продажба на обзавеждане към продадените апартаменти.
- “Други приходи” – 2 640 хил. лв. - приходи от наеми на инвестиционни имоти (2 537 хил. лв.), застрахователни обезщетения и отказани резервации (103 хил. лв.)
- Приходи от лихви – 1 хил. лв.

Приходи на Дружеството към 31.12.2010 г. и към 31.12.2009 г.

	31.12.2010	31.12.2009
A. Приходи от дейността	27 107	29 919
I. Нетни приходи от продажби на:	27 106	29 284
1. Продукция	24 161	22 331
2. Стоки	305	394
3. Услуги	-	-
4. Други	2 640	6 559
II. Финансови приходи	1	635

Относителният дял на приходите от продажби на продукцията в структурата на общите приходи от дейността през 2010 г. също е 89% и нараства с 15 процентни пункта спрямо значението му през 2009 г.

7.2. Информация за общите приходи по географски принцип.

Диверсификация на портфейла на дружеството е свързана с инвестирането в имоти с различно географско разположение, респективно различни жилищни райони.

Към настоящият момент портфейлът на дружеството е формиран от недвижими имоти от следните типове: луксозни апартаментни комплекси и търговски площи в курортни комплекси и хотели в перспективни райони на територията на България - Българско Черноморско крайбрежие, водещи ски курорти и балнеоложки центрове.

	Луксозни апартаментни комплекси	Търговски обекти	Офис площи	Хотели	Уелнес
Санта Марина	*	*	*		
Св. Иван Рилски	*			*	
Созопол	*				
Марина Хил	*			*	
Сандански	*				
Рила Лейк Ризорт	*			*	
Сапарева баня	*			*	*
София	*				
Малина вали	*	*			
Тракия		*			

7.2.1. Информация за общите приходи по географски принцип – приходи от продажба на апартаменти.

Съгласно одитирания финансов отчет приходите от дейността през 2010 г. са съставени основно от приходи от продажба на продукцията. Това са приходите реализирани от продажбата на апартаменти във ваканционно селище „Санта Марина”, гр. Созопол и ваканционен комплекс „Св.Иван Рилски”, гр.Банско, както и от продажбата на право на строеж на апартаменти.

Към 31.12.2010 г. приходите на Дружеството от продажби на продукцията (апартаменти и право на строеж) възлизат на 24 161 хил.лв. В таблицата по-долу е представена информация за приходите от

продажба на апартаменти във ваканционно селище „Санта Марина”, гр.Созопол и във ваканционен комплекс „Св. Иван Рилски”, гр. Банско към 31.12.2010 г.

**Приходи на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ
от продажби на апартаменти във ваканционно селище „Санта Марина”, Созопол
и „Св. Иван Рилски”, гр. Банско към 31.12.2010 г.**

Обект	Брой продадени апартаменти	Приходи от продажби на апартаменти 31.12.2010 г. в лв.
„Санта Марина”	128	22 774 425
„Санта Марина” - I етап	1	75 788
„Санта Марина” - II етап	5	876 750
„Санта Марина” - III етап	122	21 821 887
„Св.Иван Рилски” - Банско	3	269 253
Общо:	131	23 043 677

Приходите от продажба на право на строеж възлизат на 1 116 923 лв.

7.2.3. Информация за общите приходи по географски принцип – други приходи (приходи от наеми и от управление на обекти).

Обект	Приходи от наеми към 31.12.2010 г. в лв.
Търговски комплекс „Санта Марина” - I етап	382 179
Търговски комплекс „Санта Марина” - II етап	142 796
Търговски комплекс „Санта Марина” - III етап	25 458
Хотел Черноморец	258 746
Жилищна сграда „Марина Хил” Черноморец	183 549
БТК	7 041
Апартаменти „Санта Марина”, Созопол	11 500
Апартаменти „Св.Иван Рилски”, Банско	29 552
Общо приходи от наеми:	1 040 822

Обект	Приходи от управление на обекти 31.12.2010 г. в лв.
Управление хотел, гр.Банско	1 263 796
Управление на апартаменти „Санта Марина”, Созопол	131 166
Управление на апартаменти „Св.Иван Рилски”, гр.Банско	100 767
Общо приходи от управление:	1 495 729
Общо приходи от наем и управление:	2 536 551

	Други приходи 31.12.2010 г. в лв.
Приходи от отказани резервации и други	103 000
Общо други приходи :	2 639 551

7.3. Информация за източниците за снабвяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител (като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, информация за всяко лице поотделно).

Като дружество със специална инвестиционна цел основния продукт, който предлага „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е продажба или отдаване под наем на закупени или изградени от Дружеството недвижими имоти. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ закупува изцяло завършени недвижими имоти или изгражда (доизгражда) такива като сключва договори за комплексна строителна услуга (строителят поема задължението да изгради със свои средства и усилия), поради което Дружеството няма доставчици на материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги.

8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ И ТАКИВА ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО.

Информация за сключените големи сделки на Дружеството се съдържа в т. 4.2. Описание на основните нови инвестиции на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, за които Съветът на директорите е поел твърди ангажименти.

9. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СДЕЛКИТЕ, СКЛЮЧЕНИ МЕЖДУ ЕМИТЕНТА И СВЪРЗАНИ ЛИЦА, ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД, ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА СКЛЮЧВАНЕ НА ТАКИВА СДЕЛКИ, КАКТО И СДЕЛКИ, КОИТО СА ИЗВЪН ОБИЧАЙНАТА МУ ДЕЙНОСТ ИЛИ СЪЩЕСТВЕНО СЕ ОТКЛОНЯВАТ ОТ ПАЗАРНИТЕ УСЛОВИЯ, ПО КОИТО ДРУЖЕСТВОТО ИЛИ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО Е СТРАНА С ПОСОЧВАНЕ НА СТОЙНОСТТА НА СДЕЛКИТЕ, ХАРАКТЕРА НА СВЪРЗАНОСТТА И ВСЯКА ИНФОРМАЦИЯ, НЕОБХОДИМА ЗА ОЦЕНКА НА ВЪЗДЕЙСТВИЕТО ВЪРХУ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ЕМИТЕНТА.

До 31.12.2010 г. са извършени следните сделки със свързани лица:

Доставчик	Характер на свързаността	Описание на доставките	Стойност без ДДС в хил. лв.
"ФеърПлей Интернешънъл" АД	§1, т.12, б. „а” от ДР на ЗППЦК	Възнаграждение на обслужващо дружество, наем	1 747
"Иван Рилски Пропъртис" ООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Комисионни	70
"ФеърПлей Интернешънъл Травел и Туризм" ЕООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Транспортни и хотелски услуги	8
"ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Управление недвижими имоти	726
"Технотранс Глобъл" ЕООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Транспортни услуги, наем транспортни средства	46
"ФеърПлей Секюрити" ЕООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Охранителни услуги	2
"ФеърПлей Кънстръкшънс" ЕООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Ремонт	9
ИП "Фоукал Пойнт Инвестмънтс" АД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Консултации	66
ОБЩО:			2 674

Клиент	Характер на свързаността	Описание на доставките	Стойност без ДДС в хил. лв.
"ФеърПлей Интернешънъл" АД	§1, т.12, б. „а” от ДР на ЗППЦК	Наем	5
"ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Наем и др.услуги	1 227
"ФеърПлей Резиденшънъл Пропъртис" АД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Право на строеж и СМР	1 048
ОБЩО:			2 280

От момента на учредяването си до 31.12.2010 г. **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ** не е сключвало съществени/значителни договори, различни от договорите, сключени по повод обичайната му дейност.

10. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪБИТИЯ И ПОКАЗАТЕЛИ С НЕОБИЧАЕН ЗА ДРУЖЕСТВОТО ХАРАКТЕР, ИМАЩИ СЪЩЕСТВЕНО ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА МУ И РЕАЛИЗИРАНИТЕ ОТ НЕГО ПРИХОДИ И ИЗВЪРШЕНИ РАЗХОДИ. ОЦЕНКА НА ВЛИЯНИЕТО ИМ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ПРЕЗ ТЕКУЩАТА ГОДИНА.

През 2010 г. няма събития и показатели с необичаен за Дружеството характер.

11. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СДЕЛКИ, ВОДЕНИ ИЗВЪНБАЛАНСОВО - ХАРАКТЕР И БИЗНЕС ЦЕЛ, ПОСОЧВАНЕ ФИНАНСОВОТО ВЪЗДЕЙСТВИЕ НА СДЕЛКИТЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТ, АКО РИСКЪТ И ПОЛЗИТЕ ОТ ТЕЗИ СДЕЛКИ СА СЪЩЕСТВЕНИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО.

През 2010 г. няма сделки, водени извънбалансово.

12. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЯЛОВИ УЧАСТИЯ НА ЕМИТЕНТА, ЗА ОСНОВНИТЕ МУ ИНВЕСТИЦИИ В СТРАНАТА И ЧУЖБИНА, КАКТО И ИНВЕСТИЦИИ В ДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ИЗВЪН НЕГОВАТА ГРУПА И ИЗТОЧНИЦИТЕ/НАЧИНИТЕ ЗА ФИНАНСИРАНЕ.

Дружеството няма дялове участия и инвестиции в дялови ценни книжа. Подробна информация относно инвестициите на Дружеството в страната се съдържа в **т. 4 Портфейл на дружеството.**

През 2010 г. година проектите на Дружеството се финансират основно чрез използване на комбинирана схема от собствени средства от оперативна дейност и банкови кредити. (Вж. т.13 **Информация относно сключените от дружеството, от негово дъщерно дружество или дружество-майка в качеството им на заемополучатели договори за заем.**)

13. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СКЛЮЧЕНИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО, ОТ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО ИЛИ ДРУЖЕСТВОТО МАЙКА, В КАЧЕСТВОТО ИМ НА ЗАЕМОПОЛУЧАТЕЛИ ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ.

В таблицата е представена информация относно сключените от **„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ** качеството му на получател договори за заем.

- **Банкови кредити**

No	Кредитор	Вид кредит	Валута	Договорен размер във валута	Лихва	Дата на отпус-кане	Краен срок за погася-ване	Задължение по главницата към 31.12.2010 г. (хил. лв.)		Разходи за лихви за периода 01.01. – 31.12.2010 г. (хил. лева)
								текуща част	нетекуча част	
1	Юробанк И Еф Джи Б-я АД	револ-виращ	EUR	1 500 000	трим. EURIBOR + 5.00%	5.2008	12.2011	851	-	94
2	Юробанк И Еф Джи Б-я АД	револ-виращ	EUR	3 500 000	трим. EURIBOR + 5.00%	6.2007	8.2012	2 347	1 565	262
3	Юробанк И Еф Джи Б-я АД	станд. кредит	EUR	1 000 000	трим. EURIBOR + 5.00%	12.2010	6.2012	489	489	0
4	EFG Private Bank Luxemburg	инвести-ционен	EUR	5 000 000	едном. EURIBOR + 5.00%	6.2008	6.2012	1 647	980	227
5	Банка Пиреос България АД	инвести-ционен	EUR	1 500 000	трим. EURIBOR + 7.00%	12.2007	3.2013	977	1 221	212
6	Банка Пиреос България АД	инвести-ционен	EUR	2 580 000	трим. EURIBOR + 7.00%	12.2007	12.2012	1 661	1 662	333
7	Банка Пиреос България АД	инвести-ционен	EUR	3 750 000	трим. EURIBOR + 7.00%	3.2008	3.2012	5 501	1 833	556
8	Банка Пиреос България АД	инвести-ционен	EUR	1 250 000	трим. EURIBOR + 7.00%	4.2008	3.2012	1 834	611	241
9	Банка Пиреос България АД	инвести-ционен	EUR	3 000 000	трим. EURIBOR + 7.00%	10.2008	8.2011	523	-	75
10	Банка Пиреос България АД	инвести-ционен	EUR	3 250 000	трим. EURIBOR + 7.00%	11.2009	11.2012	2 093	2 093	417
Общо:								17 923	10 454	2 417

• **Облигационен заем:**

No	Кредитор	Вид кредит	Валута	Договорен размер във валута	Лихва	Дата на отпускане	Краен срок за погасяване	Задължение към 31.12.2010 г. (хил. лева)
1.	Обединена Българска Банка АД- доверени облигационерите	облигационен	EUR	4 000 000	шестемесечен EURIBOR + 4.0%	08.2006	08.2011	7 816

Към 31.12.2010 г. нетекущите търговски и други задължения на „ФеърПлей Интернешънъл” АД включват:

- получени заеми от банки и небанкови финансови институции - 26 011 хил.лв.
- задължения по получени търговски заеми – 782 хил.лв.
- отсрочени данъци – 1 238 хил.лв.
- други дългосрочни задължения – 45 хил.лв.

14. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СКЛЮЧЕНИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО, ОТ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО ИЛИ ДРУЖЕСТВОТО МАЙКА, В КАЧЕСТВОТО ИМ НА ЗАЕМОДАТЕЛИ ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ.

Към 31.12.2010 г. „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ не е предоставяло заеми.

Към 31.12.2010 г. нетекущите търговски и други вземания на „ФеърПлей Интернешънъл” АД включват:

- вземания от свързани предприятия 16 585 хил.лв.
- вземания по търговски заеми – 925 хил.лв.

15. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗПОЛЗВАНЕТО НА СРЕДСТВАТА ОТ ИЗВЪРШЕНА НОВА ЕМИСИЯ ЦЕННИ КНИЖА ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД.

През отчетния период Дружеството няма извършена нова емисия ценни книжа.

16. АНАЛИЗ НА СЪОТНОШЕНИЕТО МЕЖДУ ПОСТИГНАТИТЕ ФИНАНСОВИ РЕЗУЛТАТИ, ОТРАЗЕНИ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА И ПОРАНО ПУБЛИКУВАНИ ПРОГНОЗИ ЗА ТЕЗИ РЕЗУЛТАТИ.

В таблицата по-долу е представена информация за публикуваната от Дружеството през месец март 2010 г. прогноза за финансовия резултат и действително реализирания финансов резултат, съгласно одитирания финансов отчет на Дружеството за 2010 г.

	Публикувана прогноза през м.март 2010 г.	Финансов резултат за разпределение към 31.12.2010 г.
Очакван фин.резултат за разпределение за 2010г. (в хил.лв.)	279	114
Минимален дивидент 90% от печалбата за 2010 г.	251	103
Дивидент на 1 акция при капитал 55,825,370 акции (в лв.)	0,003	0,00018

Съгласно одитирания финансов отчет на Дружеството не се констатира съществена разлика между прогнозираната и отчетената печалба в абсолютна изражение.

17. АНАЛИЗ И ОЦЕНКА НА ПОЛИТИКАТА ОТНОСНО УПРАВЛЕНИЕТО НА ФИНАНСОВИТЕ РЕСУРСИ С ПОСОЧВАНЕ НА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА ОБСЛУЖВАНЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА И ЕВЕНТУАЛНИТЕ ЗАПЛАХИ И МЕРКИ, КОИТО ДРУЖЕСТВОТО Е ПРЕДПРИЕЛО ИЛИ ПРЕДСТОИ ДА ПРЕДПРИЕМЕ С ОГЛЕД ОТСТРАНЯВАНЕТО ИМ.

През 2010 г. година проектите на Дружеството се финансират основно чрез използване на комбинирана схема от собствени средства от оперативна дейност и банкови кредити.

В таблиците са представени данни за нетната стойност на активите към 31.12.2010 г, както и за капиталовата структура на Дружеството.

Нетна стойност на активите на Дружеството към 31.12.2010 г.

	Хил.лв.		Хил.лв.
Активи		Пасиви	

1. Текущи активи	65 283	1. Текущи пасиви	42 247
2. Нетекущи активи	58 069	2. Дългосрочни кредити	10 454
Общо активи:	123 352	Общо пасиви:	52 701
Нетна стойност на активите (NAV)	70 651		
Нетна стойност на активите по пазарни цени (NAV)	77 067		

Капиталова структура на Дружеството към 31.12.2010 г.

	(в хил.лв.)
Собствен капитал	70 651
Банкови заеми	28 377
Корпоративни облигации	7 816
Други текущи задължения	16 508

Граф. Капиталова структура на Дружеството към 31.12.2010 г.



Към края на 2010 г. привлеченият капитал на дружеството възлиза на 36 193 хил.лв. и се формира главно от получените кредити в размер на 28 377 хил.лв. и издадената облигационна емисия от дружеството в размер на 7 816 хил. лева.

Датата на падежа на главничното плащане на емисията корпоративни облигации на дружеството е 15.08.2011 г.

Към 31.12.2010 година съотношението Дългосрочни пасиви/Собствен капитал е 15 %.

18. ОЦЕНКА НА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЯ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ НАМЕРЕНИЯ С ПОСОЧВАНЕ РАЗМЕРА НА РАЗПОЛАГАЕМИТЕ СРЕДСТВА И ОТРАЗЯВАНЕ НА ВЪЗМОЖНИТЕ ПРОМЕНИ В СТРУКТУРАТА НА ФИНАНСИРАНЕ НА ТАЗИ ДЕЙНОСТ.

Инвестиционните намерения на Дружеството са свързани с изпълнението на консервативна инвестиционна програма. Реализирането им през 2011 г. ще бъде основно чрез собствени средства от оперативна дейност.

На база извършените до момента продажби Дружеството очаква приходи в размер на 15,150 млн.лв. през 2011 г.

Възможните промени в структурата на финансиране на инвестиционната дейност са свързани с промените в пазарните условия.

19. ИНФОРМАЦИЯ ЗА НАСТЪПИЛИ ПРОМЕНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД В ОСНОВНИТЕ ПРИНЦИПИ НА УПРАВЛЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА И НА НЕГОВАТА ИКОНОМИЧЕСКА ГРУПА.

През отчетния период няма настъпили промени в основните принципи на управление както на Дружеството, така и на икономическата група към която то принадлежи.

20.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ПРИЛАГАНИТЕ ОТ ЕМИТЕНТА В ПРОЦЕСА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ СИСТЕМА НА ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ И СИСТЕМА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКОВЕ.

Информация за основните характеристики на прилаганите от Дружеството в процеса на изготвяне на финансовите отчети система на вътрешен контрол и система на управление на рисковете се съдържа в Приложението към Годишния одитиран отчет на Дружеството за 2010 г.⁵

21.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОМЕНИТЕ В УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.

На 04.01.2010 г. се проведе Извънредно общо събрание на акционерите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, на което бе гласувана промяната в състава на Съвета на директорите (СД) на дружеството. Акционерите освободиха Светослав Петров Солтариев от длъжност член на СД. На негово място Общото събрание избра като нов член Мариана Николаева Дойнова. Промяната е вписана в търговския регистър на 08.01.2010 г.

22. ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗМЕРА НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА, НАГРАДИТЕ И/ИЛИ ПОЛЗИТЕ НА ВСЕКИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ ЗА ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА, ИЗПЛАТЕНИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО И НЕГОВИ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА.

22.1. Информация за размера на възнагражденията на членовете на СД на Дружеството.

Съгласно чл. 55. (1) на Устава на Дружеството, месечното възнаграждение на всеки от членовете на Съвета на директорите, освен на Изпълнителния директор на дружеството, не може да надвишава 30 (тридесет) пъти размера на минималната работна заплата за страната. То се изплаща ежемесечно в брой или по банкова сметка в първия работен ден на месеца, следващ месеца, за който се дължи.

Съгласно чл. 55. (2) на Устава на Дружеството месечното възнаграждение на Изпълнителния директор на дружеството не може да надвишава 50 (петдесет) минимални работни заплати за страната. Освен месечно възнаграждение Председателят на Съвета на директорите и Изпълнителният

⁵ За повече информация вж. Приложение към Годишния финансов отчет на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ към 31.12.2010 г.

директор получават допълнително възнаграждение (тантиеми) в общ размер не повече от 0.5 (нула цяло и пет десети) процента от средната годишна стойност на балансовите активи на дружеството.

Общото събрание определят конкретния размер на възнагражденията по чл. 55 ал. 1 и 2 при спазване разпоредбата на чл. 60 от Устава.

За 2010 г. членовете на Съвета на директорите са получили възнаграждения съгласно договори за управление, както следва:

- Маню Тодоров Моравенов – в качеството си на Председател на СД и Изпълнителен директор на дружеството – 103 680 лв. (Сто и три хиляди, шестстотин и осемдесет лв.)
- Ивайло Александров Панов – в качеството си на член на СД – 11 520 лв. (Единадесет хиляди, петстотин и двадесет лв.)
- Мариана Николаева Дойнова – в качеството си на член на СД - 30 684 лв. (Тридесет хиляди, шестстотин осемдесет и четири лв.)

Няма изплатени и не се предвиждат изплащания под формата на отсрочена компенсация или обезщетения в натура.

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ няма обособен фонд, в който да се натрупват средства за обезщетения и компенсации. При възникване на подобни задължения за изплащане, Дружеството спазва изискванията на Кодекса на труда, като за начисляване на съответните суми се използват средства, заделени от основна дейност за съответния период.

22.2. Информация за участие на членовете на СД в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество и участие в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети.

Маню Тодоров Моравенов участва в следните дружества като член на управителните или контролните органи:

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ	Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор
----------------------------	--

„СФБ Капиталов пазар” АД	Заместник- председател на Съвета на директорите
--------------------------	---

ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс” АД	Изпълнителен директор
----------------------------------	-----------------------

“Смол Ентърпрайзис Инвестмънт Фънд /СЕИФ/” ЕАД –	Председател на съвета на директорите (от 04.11.2009г.)
--	--

Маню Моравенов не е участвал и не участва в други търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

Маню Моравенов не е участвал в дружества, по отношение на които е било откривано производство по несъстоятелност и ликвидация и няма влязла в сила присъда за измама, не е лишаван от правото да заема материалноотговорна длъжност, да бъде член на административен, управителен или надзорен орган.

На Маню Моравенов не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания, свързани с професионалната му дейност, през последните 5 години

Ивайло Александров Панов не е участвал и не участва в други дружества като неограничено отговорен съдружник и не е бил член на управителните или контролните органи на друго търговско дружество..

Ивайло Панов не е участвал в дружества, по отношение на които е било откривано производство по несъстоятелност и ликвидация и няма влязла в сила присъда за измама, не е лишаван от правото да заема материалноотговорна длъжност, да бъде член на административен, управителен или надзорен орган.

На Ивайло Панов не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания, свързани с професионалната му дейност, през последните 5 години.

Мариана Николаева Дойнова не е участвала и не участва в други дружества като неограничено отговорен съдружник.

Мариана Дойнова не е участвала в дружества, по отношение на които е било откривано производство по несъстоятелност и ликвидация и няма влязла в сила присъда за измама, не е лишавана от правото да заема материалноотговорна длъжност, да бъде член на административен, управителен или надзорен орган.

На Мариана Дойнова не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността ѝ през последните 5 години.

Между членовете на Съвета на директорите на дружеството не съществуват фамилни връзки.

23. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ, ПРОКУРИСТИТЕ И ВИСШИЯ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО КЪМ 31.12.2010 г.

Име	Вид вътрешно лице	Брой Акции	% от капитала
1. Маню Тодоров Моравенов	Председател на СД и Изп.директор	11 714	0,021

24. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗВЕСТНИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ДОГОВОРНОСТИ, В РЕЗУЛТАТ НА КОИТО В БЪДЕЩ ПЕРИОД МОГАТ ДА НАСТЪПЯТ ПРОМЕНИ В ПРИТЕЖАВАНИЯ ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ АКЦИИ ИЛИ ОБЛИГАЦИИ ОТ НАСТОЯЩИ АКЦИОНЕРИ ИЛИ ОБЛИГАЦИОНЕРИ.

Към 31.12.2010 г. на Дружеството не са известни договорности в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

25.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВИСЯЩИ СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ ИЛИ АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА, КАСАЕЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ИЛИ ВЗЕМАНИЯ ОТ ДРУЖЕСТВОТО В РАЗМЕР НАЙ-МАЛКО 10 НА СТО ОТ СОБСТВЕНИЯ МУ КАПИТАЛ.

Към 31.12.2010 г. Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

26. ДАННИ ЗА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ.

В изпълнение на разпоредбите на чл.116 г от ЗППЦК и решение на Съвета на директорите на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ по трудов договор от 01.09.2005 г. е назначен Директор за връзки с инвеститорите Снежана Димитрова Йотинска.

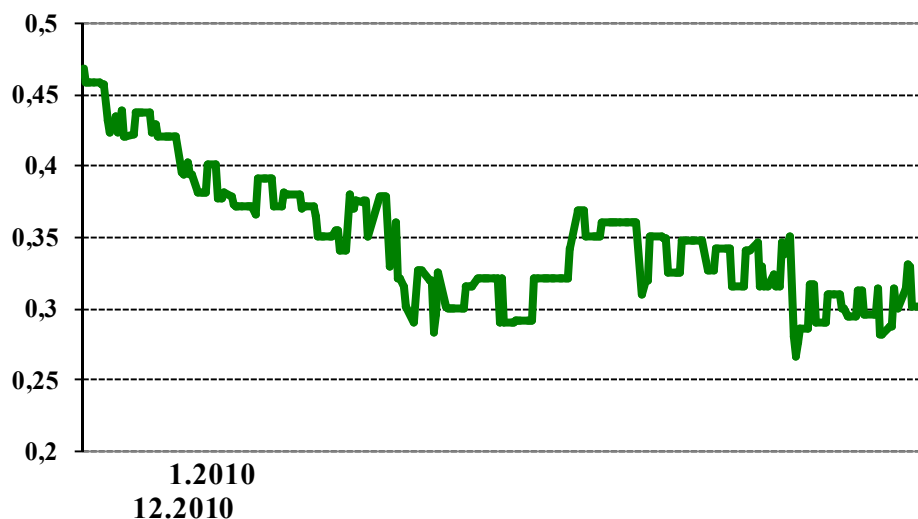
Адрес за кореспонденция и телефон:

- гр. София, район „Лозенец”, бул. „Черни връх” № 51Б, телефон: +359 (2) 8199 121 , факс: 962 13 22, e-mail:s.yotinska@fpp.bg

27.ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.

Промените в цената на акциите на дружеството през отчетния период са в следните граници:⁶

Начална цена – BGN	0,468
Последна цена – BGN	0,300
Максимална цена – BGN	0,468
Минимална цена – BGN	0,267
Процентно изменение	-35,90%
Стойностно изменение	-0,168



Източник: Българска Фондова Борса

<http://www.bse-sofia.bg>

⁶ Данните са взети от страницата на БФБ

28. АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ №11.

28.1. Структура на капитала на ФПП. Класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас.

Към 31.12.2010 г. основният капитал на дружеството възлиза на 55 825 370 (петдесет и пет милиона, осемстотин двадесет и пет хиляди и триста и седемдесет) лв. Неговата структура е както следва:

№	Вид на акционерите	Бр. акционери	Бр. акции
1.	индивидуални участници	315	8 501 303
2.	юридически лица	56	47 324 067
	Общо:	371	55 825 370

Акциите са безналични, обикновени, с право на глас и с единична номинална стойност един лев с *ISIN код на емисията - BG1100042057.*

На 15.08.2006 г. е издадена емисия корпоративни облигации на „ФеърПлей Пропъртис” АД СИЦ с ISIN код BG2100030068.

Дружеството няма ценни книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

28.2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.

Няма ограничения върху прехвърлянето на ценни книжа, в т.ч. ограничения за притежаване на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.

28.3. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.

Име	ПРЯКО УЧАСТИЕ		ЧРЕЗ СВЪРЗАНИ ЛИЦА		Забележка Дата на последна промяна
	Бр. Акции	% участие	Бр. Акции	% участие	
1. ФеърПлей Интернешънъл АД	37 327 224	66,86%	44 914 367	80,46%	30.12.2010
2. Марио Захариев Захариев	4 854 193	8,70%	44 914 367	80,46%	05.11.2010
3. Анна Петрова Захариева	2 732 950	4,90%	44 914 367	80,46%	30.09.2009

28.4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

28.5. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.

Дружеството няма специална система за контрол при упражняване на правото на глас, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява директно от тях

28.6. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.

Дружеството няма ограничения върху правата на глас.

28.7. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

Няма споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

28.8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава.

Съветът на директорите (СД) се избира от Общото събрание за срок от 4 (четири) години. Членовете на първия Съвет на директорите се избират за срок от 3 (три) години. Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбирани без ограничения. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов Съвет на директорите.

28.9. Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да вземат решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството.

Съгласно изискванията на ЗДСИЦ, ФПП има едностепенна система на управление. Органите на Дружеството са **Общо събрание на акционерите** и **Съвет на директорите**. **Общото събрание** включва акционерите с право на глас. Те участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно по чл. 116, ал. 1 ЗППЦК.

Дружеството се управлява от **Съвет на директорите** в състав:

- **Маню Тодоров Моравенов** - Председател на Съвета на директорите на Дружеството и Изпълнителен директор
- **Ивайло Александров Панов** - член на Съвета на директорите на Дружеството
- **Мариана Николаева Дойнова** - член на Съвета на директорите на Дружеството

Съгласно чл.27, ал.1 от Устава на дружеството в срок от 5 години от вписването на дружеството в търговския регистър, СД може да вземе решение за увеличаване на капитала на дружеството до 200 млн. лв. чрез издаване на нови акции.

СД не може да взема решения за обратно изкупуване на акции на дружеството.

28.10. Съществени договори на дружеството, които поражда действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях.

Дружеството няма съществени договори, които поражда действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

28.11. Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане

Между **“ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ** и негови служители няма споразумения за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

Изпълнителният директор, съгласно договорът за управление с **“ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**, има право на обезщетение при освобождаване без правно основание в размер на двойната стойност на всички оставащи месечни възнаграждения до края на мандата. Обезщетението е за сметка на **“ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**.

29. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ГОДИШНОТО СЧЕТОВОДНО ПРИКЛЮЧВАНЕ.

➤ Към 31.12.2010 г. дружеството има 135 нефинализирани договори за продажба, които се очаква да реализират допълнителни приходи от 23,8 млн.лв. през следващите три години, от които за 2011 г. – 15,150 млн.лв.

Очаквания за отчитане на приходи от продажби за периода 2011- 2013 г.

Очаквания за отчитане приходи от продажби за периода 2011-2013 г.	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена (в лв. без ДДС)
„Санта Марина”, Созопол	131	9 906	23 447 805
2011 г.	84	6 304	14 773 029
2012 г.	45	3 478	8 378 142
2013 г.	2	124	296 634
„Св. Иван Рилски”, Банско – 2011 г.	4	277	376 662
ОБЩО:	135	10 183	23 824 467

30. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ

Към 31.12.2010 г. Дружеството не е осъществявало научноизследователска и развойна дейност и няма патенти и лицензии.

31. ПЕРСПЕКТИВИ ЗА РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

През 2011 година дружеството ще продължи своята инвестиционна политика в съответствие с поставените стратегически цели:

- Продължаване на инвестиционния процес в:
 - ✓ Етап 3 и Етап 4 на ваканционно селище „Санта Марина”;
 - ✓ Луксозен хотелски комплекс в курорта Паничище
- Отдаване под наем на вече придобити имоти, които са напълно завършени и не са продадени;
- Отдаване за управление на всички апартаменти, които не са продадени
- Развитие на проект „Тракия”

Реализирането на инвестиционните намерения през 2011 г. ще бъде основно чрез собствени средства от оперативна дейност. На база извършените до момента продажби Дружеството очаква постъпления в размер на 9 млн.лв. през 2011 г. Възможните промени в структурата на финансиране на инвестиционната дейност са свързани с промените в пазарните условия.

II. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 4, АЛ. 2, Т. 5 ВЪВ ВРЪЗКА С АЛ. 1, Т. 7 ОТ НАРЕДБА №2/17.09.2003 г. ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ЗА РАЗКРИВАНЕТО НА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ПУБЛИЧНИТЕ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИТЕ ЕМИТЕНТИ НА ЦЕННИ КНИЖА КЪМ 31.12.2010 Г.

1. ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА АКТИВИТЕ, ОТДАДЕНИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ СРЕЩУ ЗАПЛАЩАНЕ, СПРЯМО ОБЩИЯ РАЗМЕР НА СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ АКТИВИ.

Активите отдадени за ползване срещу заплащане включват отдадените под наем обекти в с.Черноморец, отдадените под наем търговски комплекси от Етап 1, 2 и 3 на ваканционно селище „Санта Марина”, както и хотел „Св. Иван Рилски” в гр. Банско.

Общата стойност на активите отдадени за ползване срещу заплащане е 36 406 хил.лв. и включва:

- недвижим имот (земя и сграда) в с. Черноморец - с балансова стойност 4 190 хил. лв.
- жилищна сграда в с. Черноморец – с балансова стойност 6 530 хил.лв.
- търговски комплекс и басейн в гр. Созопол, „Санта Марина”, Етап 1 - с балансова стойност 4 861 хил. лв.
- търговски комплекс и басейн в гр. Созопол, „Санта Марина”, Етап 2 - с балансова стойност 2 191 хил. лв.
- търговски комплекс и басейн в гр. Созопол, „Санта Марина”, Етап 3 - с балансова стойност 298 хил. лв.
- хотел в гр. Банско, местност „Св. Иван Рилски” - с балансова стойност 18 336 хил. лв.

Относителният дял на активите отдадени за ползване срещу заплащане спрямо общия размер на секюритизираниите активи (56 623 хил.лв.) е 64%.

2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОДАЖБА ИЛИ ПОКУПКА НА НОВ АКТИВ НА СТОЙНОСТ НАДВИШАВАЩА С 5 НА СТО СТОЙНОСТТА НА СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ АКТИВИ, КАКТО И ЗА ТАКИВА СДЕЛКИ, СЛЕД ДАТАТА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ.

2.1. Продажби на недвижими имоти.

2.1.1. Сключени договори за продажба на апартаменти към 31.12.2010 г.

Сключени договори 01.01.2010-31.12.2010	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена лв. с ДДС
„Санта Марина”, Созопол	159	12 640	34 701 473
Етап 1	2	141	327 602
Етап 2	9	741	1 871 760
Етап 3	148	11 759	32 502 112
„Св. Иван Рилски”, Банско	4	317	385 690
Общо:	163	12 958	35 087 162

2.2. Покупки на недвижими имоти.

През отчетния период няма закупени недвижими имоти.

3. ИЗВЪРШЕНИ СТРОЕЖИ, РЕМОНТИ И ПОДОБРЕНИЯ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ.

Извършените строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти са представени във финансовия отчет като разходи за придобиване на ДМА и незавършено производство.

✓ **Разходи за придобиване на ДМА.**

Към 31.12.2010 г. дружеството е натрупало разходи за придобиване на ДМА в размер на **34** хил. лв. Разходите (в хил. лв.) са за:

Инвестиционни разходи за изграждане на търговска сграда – гр. София, проект „Малинова долина”	8
Инвестиционни разходи за изграждане на КПС – гр. Созопол	4
Инвестиционни разходи за изграждане на Търг. комплекс и басейн - етап III – Санта Марина, гр. Созопол	22
Общо:	34

✓ **Незавършено производство.**

Към 31.12.2010 г. сумата на незавършеното производство е 34 863 хил. лв. Тя представлява натрупани до 31.12.2010 г. разходи за изграждане на недвижими имоти (апартаменти), чиято балансова стойност ще се възстанови предимно чрез продажба:

Проект	Натрупани разходи	Земни, включени в себестойността	Балансова стойност
Проект – "Санта Марина" - етап III	3 954	5 404	9 358
Проект – "Санта Марина" - етап IV	38	1 917	1 955
Проект – гр. Созопол, м. "Мисаря"	10	1 735	1 745

Проект – гр. София	55	5 947	6 002
Проект – с. Герман	0	6 562	6 562
Проект – с. Паничище	505	1 293	1 798
Проект – гр. Сандански	248	1 198	1 446
Проект – гр. Сапарева баня	21	5 966	5 987
Проект – гр. Пловдив	10	0	10
ОБЩО:	4 841	30 022	34 863

4. ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА НЕПЛАТЕНИТЕ НАЕМИ, ЛИЗИНГОВИ И АРЕНДНИ ВНОСКИ СПРЯМО ОБЩАТА СТОЙНОСТ НА ВЗЕМАНИЯТА, ПРОИЗТИЧАЩИ ОТ ВСИЧКИ СКЛЮЧЕНИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО СПОРАЗУМЕНИЯ ЗА НАЕМ, ЛИЗИНГ И АРЕНДА

Към 31.12.2010 г. приходите от отдаване под наем на имоти на дружеството, вземанията, както и относителния дял на неплатените наеми са както следва:

Доходи от наеми/Обект	Приходи към 31.12.2010	Вземания към 31.12.2010	Неплатени 31.12.2010	Отн.Дял (%)
Търговски комплекс Санта Марина I етап	382 179	458 615	124 615	27%
Търговски комплекс Санта Марина II етап	142 796	171 355	3 057	2%
Търговски комплекс Санта Марина III етап	25 458	30 550	1 372	4%
Хотел, Черноморец	258 746	310 496	77 624	25%
Жилищна сграда Марина Хил, Черноморец	183 549	220 258	30 951	14%
Апартаменти вак. селище „Санта Марина”, Созопол	11 500	13 800	-	-
Апартаменти вак. селище „Св. Ив. Рилски, гр. Банско	29 552	35 462	35 462	100%
БТК	7 041	8 449	704	8%
Общо наеми:	1 040 822	1 248 986	273 785	22%
Доходи от управление/Обект				
Управление хотел „Св. Иван Рилски, гр. Банско	1 263 796	1 516 555	412 192	27%
Управление апартаменти вак. селище „Санта Марина”, Созопол	131 166	157 400		
Управление апартаменти вак. селище „Св. Иван Рилски”, гр. Банско	100 767	120 921		
Общо доходи от управление	1 495 729	1 794 875	412 192	23%
Общо доходи от наеми и управление:	2 536 551	3 043 861	685 977	23%

5. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПРОГРАМАТА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

През месец октомври 2007 г. в България беше приет Национален кодекс за корпоративно управление (НККУ). Дружеството е подписало декларация, че приема НККУ и ще извършва дейността си в съответствие с разпоредбите му.

Спазването на НККУ от дружеството е на принципа „Спазвай или обяснявай“. Отчетът „Спазвай или обяснявай“ е неразделна част от Годишния финансов отчет.

В съответствие с изпълнение на принципите за добро корпоративно управление, политиката на СД на дружеството и през 2010 г. беше насочена към гарантиране възможността на акционерите да упражняват своите основни права, съгласно нормативната уредба и Устава на Дружеството, както и за разкриването на необходимата информация от **„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ**, съгласно Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗПК), Търговския закон (ТЗ) и Наредбите, регламентиращи изискванията към дружествата със специална инвестиционна цел.

18.02.2011 г.

М. Моравенов,

(Председател на СД и Изпълнителен директор на
„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ)

